



Eirin Moldøy

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1202 - 15/8013

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
22.04.2015

Referat frå førehandskonferanse

Referat frå førehandskonferanse – 10/42, Holmeknappen 37

Tiltak	Bruksendring av hytte til helårsbolig, tilbygg mv.
Tiltakshavar	Eirin Moldøy
Ansvarleg søkjar	Ikkje avklart
Møtestad	Meland Rådhus
Møtedato	22.4.2015
Til stades i møtet	Eirin Moldøy, Trond Vegar Skjold og Tore Johan Erstad

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Planlagt bruksendring av hytte til bustad, tilbygg og oppgradering av eksistrande fritidsbustad. Tiltakshaver skal avklare om man i det hele tatt kan bevare noe av hytten, eller om denne må rives helt. I utgangspunktet ønsker tiltakshaver å bevare deler av fasaden.
---	---

Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Anna
Plannamn	Reguleringsplan for delar av Holme - Holmeknappen
Føremål	Bygeområde for fritidsbustad eller bustad (HB2)

Planføresegner	✘ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 0,15. Det ble opplyst under forhåndskonferansen at dette gjelder maksimalt bebyggt areal på 0,15 dvs BYA. <i>Merknad i referatet: Det tas forbehold om planen her muligens må tolkes til å gjelde BRA (maksimal bruksareal). I forhold til det tiltakshaver opplyste om ønsket bolig på maksimalt 120 BRA får forholdet ingenting å si ift dette prosjektet. Dette må avklares med ansvarlig søker ved den konkrete utarbeidelsen av prosjektet.</i> ✘ Byggegrense: Reguleringsplanen inneholder byggegrense mot sjø, oppføring av tilbygg bort fra sjø berører ikke denne byggegrensen. ✘ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Krav til varsomhet ved endring/tilbakeføring av landskapet.
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: Plankrav før bruksendring av hytter til helårsbolig.

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: Plankrav før bruksendring, jf planbestemmelsene. Dispensasjon krever begrunnet søknad. I denne saken er plankravet særlig begrunnet i å sikre infrastruktur som veg-, vann- og avløp. En dispensasjonssøknad bør ta opp og avklare disse forholdene. Det ble opplyst at kommunen ser tilkomstveien som en utfordring, og at en gjennom dispensasjonsbehandlingen kan bli møtt med vilkår om utbedring av denne før det blir gitt brukstillatelse til bolig. Ut over dette opplyste kommunen at det er blitt gitt flere dispensasjoner fra plankravet i området, slik at dette for så vidt er påregnelig dersom forholdene vei-, vann- og avløp blir ivaretatt. Plan- og bygningslova § 19-1: <i>«Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis</i>
---------------------	--

	<i>saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»</i> Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.
--	--

Sakstype	Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. § 20-1
----------	---

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
-------------------	---

Vatn- og avløp	Eiendommen må ha godkjent vann- og avløpsløsning før bruksendring til bustad kan godkjennes. Eigedomen er ikkje tilknytt kommunalt vassverk. Det går heller ikkje kommunalt leidningsnett for vatn fram til området, men fleire naboeigedomar er tilknytt kommunalt vatn gjennom private stikkleidningar. Tiltakshaver opplyste at det er mulig å kople seg til det private nettet, og at en søknad vil bygge på slik løsning. Kommunen har ingen dokumentasjon i arkivet om at eigedomen har utslepp av noko slag (svartvatn eller gråvatn). Det er ikkje offentleg kloakk i området enno, men det er planlagt sanering av utslepp i området. Arbeidet skulle vore sett i gong i år, men prosjektering av anlegget har enno ikkje starta opp. Tiltakshaver opplyste at hytten har en utslippsløsning/septik. Kommunen opplyste at godkjenning av bruksendring og tiltak vil måtte innebære en legalisering av dette anlegget. Dvs at man må søke om godkjenning av det utslippet som er på eiendommen i dag.
----------------	---

Tilkomst	☐ Tinglyst vegrett må liggja føre.
----------	---

--	--

Visuelle kvaliteter	I § 29-2 i pbl. står det: <i>“Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering”.</i> Tiltakshaver er oppmerksom på at Holme er et spesielt område ift landskapsvern, og har vært i kontakt med konsulent Eirik Utne i kommunen for å ivareta disse hensynene best mulig.
---------------------	--

Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt - Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helsetjeneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt - Kommunal ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☐ Anna Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.
---	---

Det er gitt informasjon om:	☒ Saksgang etter plan- og bygningslova ☐ Aktuelle prosjekteringsføresetnader ☐ Krav til søknadsdokumentasjon ☐ Kommunen sin informasjon på internett ☐ At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via ByggSøk
-----------------------------	---

Eventuelt /	Kommunen opplyste at krav om tilbakeføring rettet mot tidligere eier
-------------	--

Andre tilhøve	av eiendommen kan håndteres samtidig som man søker om tiltaket etter pbl kap 20. Fra kommunens side ble det understreket viktigheten av at tiltakshaver i en fremtidig søknad på en god måte viser hvordan terrenget skal tilbakeføres gjennom tilstrekkelig detaljerte og målsatte (1:500) profil-, og snittegninger. Videre opplyste kommunen at man ved bruksendring av hytter til helårsboliger må forholde seg til at plan- og bygningslovens tekniske krav til nye boliger også vil gjelde for den gamle hytten, jf pbl § 31-2. Det betyr at det kan bli nødvendig med kostbare oppgraderinger. Det ble videre opplyst om muligheten til å søke om fritak fra tekniske krav, jf pbl § 31-2, fjerde ledd.
---------------	--

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

Merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

Dette referatet skal vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Referatet ble tilsendt tiltakshaver pr epost 22.4.2015 med oppfordring om innen 1 uke å komme med merknader, ellers anses innholdet omforent.

Med helsing

Anny Bastesen

Tore Johan Erstad
konsulent byggesak

Mottakere:
Eirin Moldøy